

# Geschäftsbericht 2017

BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIENHEIM  
HEIDELBERG eG



Träume brauchen Räume



## Vorwort

Liebe Mitglieder,  
sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Genossenschaft konnte in den letzten Jahren die Wohn- und Lebensbedingungen der Mitglieder erheblich verbessern. Ein Prozess, der nie ganz abgeschlossen ist, sondern permanent andauert. Immer wieder kommen neue Herausforderungen dazu, denen sich unsere Genossenschaft auch im 69sten Jahr ihres Bestehens stellen muss. Insbesondere die immer stärker werdende Dynamik am Heidelberger Wohnungsmarkt macht die Fortführung der eingeschlagenen strategischen Ausrichtung unserer Genossenschaft weiterhin unumgänglich – u.a. den weiteren Ausbau unserer Neubautätigkeit besonders im MTV Mark-Twain-Village.

Ohne eine solide wirtschaftliche Basis wäre dies nicht möglich. Seit Jahren wirtschaftet unsere Genossenschaft sehr erfolgreich. Das Jahr 2017 machte dabei keine Ausnahme. Hierzu erfahren Sie mehr.

Heidelberg wird in den nächsten Jahren weiter an Einwohnern wachsen. Unsere Genossenschaft soll an dieser Entwicklung entsprechend ihres bisherigen Marktanteils partizipieren. Da es vordergründig um bezahlbares Wohnen geht, sehen wir unser Engagement im Mark-Twain-Village als zukunftsweisend. Aus den ehemals rund 650 Wohneinheiten sollen 1.300 werden. 70 % davon im günstigen Bereich in Miete und

Eigentum. Durch unsere Beteiligung gehen wir davon aus, dass nach Fertigstellung der Gesamtbaumaßnahmen rund 320 Wohnungen in den Bestand unserer Genossenschaft übergehen werden.

Mit dem angedachten wohnungspolitischen Konzept sehen wir insbesondere der Versorgung von Familien mit Kindern, Alleinerziehenden, sowie älteren Menschen positiv entgegen. Wer nicht gerade über ein überdurchschnittlich hohes Einkommen verfügt, sucht Monate, manchmal Jahre nach einer passenden Wohnung. Ist sie dann endlich gefunden, geht die Suche nach einem neuen Kindergarten, einer neuen Schule, nach neuen Freunden los. Ein unmöglicher Zustand, finden wir. Denn so, wie man alte Bäume nicht verpflanzt, muss man jungen Menschen die Chance lassen, Wurzeln zu bilden. Hier haben wir im neuen Stadtteil MTV eine große Chance die Verpflichtung gemäß § 2 unserer Satzung zu erfüllen. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung. Diese Verantwortung und diesen Auftrag nehmen wir sehr ernst und gerne an.

Unseren Mitgliedern bieten wir in attraktiven und bezahlbaren Wohnungen weit mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Sie können sich wohl und geborgen fühlen. Mit lebenslangem Wohnrecht ausgestattet, sind unsere Genossenschafts-Mitglieder quasi „Mieter im eigenen Haus“ und das ökonomische Handeln der Genossenschaft erfolgt immer im Interesse und Sinne unserer Mitglieder.

Die bei uns erwirtschafteten Gewinne kommen den Mitgliedern zugute. Die Bestandserhaltung und Modernisierung unserer Gebäude führen wir, trotz aller Neubautätigkeiten, konsequent fort. Dabei verzichten wir oftmals ganz oder teilweise auf die Umlage von Modernisierungskosten.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre unseres diesjährigen Geschäftsberichtes und einen informativen Einblick in unsere Genossenschaft.

Karin Heil

Peter Stammer

# Geschäftsbericht 2017

Baugenossenschaft  
Familienheim Heidelberg eG  
Weberstraße 4  
69120 Heidelberg  
Telefon 0 62 21/ 53 73 0  
Telefax 0 62 21/ 53 73 18  
info@fhhd.de  
[www.familienheim-heidelberg.de](http://www.familienheim-heidelberg.de)

Im 69. Geschäftsjahr

Gründung: 19.01.1948

Rechtsform:

Eingetragene Genossenschaft

Registernummer: 330040

Geschäftsanteil: 160 €



# Inhalt

<b>Vorwort</b> .....	2
<b>Wichtiges auf einen Blick</b> .....	5
<b>Informationen zur Genossenschaft</b> .....	6
<b>Ausflüge</b> .....	7
<b>Modernisierung und Instandhaltung</b> .....	8
<b>Bauprojekt „Horizonte“ in der Mark-Twain-Straße</b> .....	9
<b>MTV Bauen und Wohnen GmbH &amp; Co. KG</b> .....	10
<b>Unser soziales Engagement über die DESWOS</b> .....	12
<b>Zahlen, Daten, Fakten</b> .....	13
<b>Lagebericht des Vorstandes</b> .....	15
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b> .....	26
<b>Bilanz</b> .....	28
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b> .....	30
<b>Anhang</b> .....	31

# Wichtiges auf einen Blick

Jahr	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Angaben in T€						
Bilanzsumme	82.419	74.952	72.205	62.263	60.489	58.989
Sachanlagevermögen	55.612	55.580	55.627	56.341	53.203	51.875
Umlaufvermögen	9.386	6.010	5.608	5.816	7.171	7.039
davon flüssige Mittel	6.402	3.194	2.867	3.258	3.719	4.777
Eigenkapital	31.621	30.666	29.926	28.563	27.406	26.662
Rückstellungen	982	1.016	1.106	1.201	1.339	1.701
Verbindlichkeiten	49.768	43.168	41.057	32.356	31.571	30.422
davon gegenüber Kreditinstituten	47.185	40.879	38.683	29.957	28.080	28.046
Umsatzerlöse						
aus der Hausbewirtschaftung	8.556	8.099	7.996	7.691	7.206	6.824
aus Verkauf von Grundstücken	0	0	0	1.695	0	16.081
aus Betreuungstätigkeit	240	175	56	47	47	45
aus anderen Lieferungen u. Leistungen	54	53	23	27	0	0
Instandhaltungs-/ Modernisierungsaufwand	1.399	1.601	1.388	1.972	1.509	1.683
Personalaufwand (Löhne und Gehälter)	1.150	1.139	1.073	945	859	874
Abschreibungen	1.396	1.391	1.375	1.441	1.212	1.209
Jahresüberschuss	970	687	1.309	1.205	616	3.497
Mitglieder	1.731	1.717	1.702	1.689	1.661	1.656
Personal	21	19	17	16	13	13
davon Teilzeit	8	6	6	5	4	4
davon Azubis	2	1	0	1	1	2
Betriebl. Kennzahlen	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Eigenkapitalquote	38,4%	41,0 %	41,5%	45,9%	45,3%	45,1%
Cash Flow in T€	3.352	3.035	3.879	2.603	1.818	4.754
Durchschnittliche Wohnungsmiete in €/p.m./m <sup>2</sup>	7,56	7,52	7,48	7,13	7,00	6,93
Fluktuationsrate	8,3%	8,00 %	9,60%	7,50%	6,95%	9,50%
Betriebskosten ca. €/m <sup>2</sup> /p. a.	21,57	20,70	20,27	18,63	19,90	17,46
Instandhaltungs-/ Modernisierungskosten in €/ m <sup>2</sup> / p.a.	19,14	21,91	18,99	26,96	21,31	23,76
Gesamtwohnfläche in m <sup>2</sup>	73.078	73.078	73.078	73.144	70.815	70.825
Anzahl eigener Wohneinheiten (WE)	1.012	1.011	1.011	1013	934	934
Anzahl verwalteter Wohnungen WEG/ Fremdverwaltung	111	136	142	161	161	161





## Ehrungen unserer Mitglieder

Eine schöne Tradition erlaubt es uns, langjährige Mitglieder/Mieter für ihre Treue zu unserer Genossenschaft auszuzeichnen. Auch im vergangenen Jahr konnten sich wieder zahlreiche Mitglieder/Mieter über eine Treue-Urkunde und eine kleines Präsent freuen.



*Hier unsere langjährigen Mitglieder/Mieter, die im Rahmen der Mitgliederversammlung 2017 geehrt wurden.*

## Mitgliederversammlung 2017

Unsere Mitgliederversammlung fand im letzten Jahr in Gesellschaftshaus des Stadtteilvereins Heidelberg-Pfaffengrund in Pfaffengrund, bei schönstem Sommerwetter statt. Dennoch erschienen unsere Mitglieder zahlreich.

Allen TOPs, die einer Abstimmung bedurften, wurden einstimmig durch die Anwesenden zugestimmt.



*Hier im Bild der Aufsichtsratsvorsitzende Gerhard Schmitt bei der Begrüßung der Mitglieder und Eröffnung der Versammlung.*





## Seniorenausflug

Unser Seniorenausflug, der uns am 2. August 2017 nach Maulbronn führte, fand großen Anklang bei den teilnehmenden Senioren. Zuerst nahmen wir an einer Führung durch das Kloster teil, um uns anschließend in der Klosterschmiede bei einem gemütlichen Mittagessen zu stärken. Der Abschluss bildete auf der Rückfahrt die Einkehr in ein Eiscafé in Odenheim, wo sich alle bei einem leckeren Eis vergnügten.

## Adventsnachmittag im Gesellschaftshaus in Heidelberg-Pfaffengrund

Nachdem wir in den vergangenen Jahren verschiedene Weihnachtsmärkte der Region besucht haben, wollten wir auch denjenigen Mietern/Mitgliedern, die nicht mehr so gut zu Fuß sind, die Möglichkeit geben, am Adventsnachmittag teilzunehmen.

Unsere Weihnachtsveranstaltung im letzten Jahr fand im Gesellschaftshaus Pfaffengrund statt. Für Abwechslung sorgte der Bauchredner Carsten Werner vom Kleinkunst-Theater Sockenschuss. Selbst der Nikolaus kam und verteilte Geschenke an unsere Senioren, ein kurzweiliger und gelungener Nachmittag.







## Modernisierung/Instandhaltung:

Auch im Jahr 2017 haben wir, wie im Lagebericht des Geschäftsberichts erwähnt, rund 1,4 Mio Euro investiert. Unter vielen Maßnahmen, wie laufende Instandhaltungsmaßnahmen oder Wohnungsanierungen bei Mieterwechsel, gab es auch einige Großanierungen, wie Balkon-, Dach- und Fassadensanierungen. Hier sind Einige explizit und mit Bild benannt:



*Dachsanierung und Installation einer Fotovoltaik-Anlage in der Brahmstraße 4 in Eppelheim sowie Erneuerung der Fassade*



*Neubau von 5 Garagen im Langgarten 21 in 69124 Heidelberg-Kirchheim*



*Neue Heizzentrale im Gerbodoweg 10 in 69123 Heidelberg-Wieblingen*



## Bauprojekt „Horizonte“ in der Mark-Twain-Straße 2-4 in Heidelberg/Südstadt



Hier entstehen ein Kopf- und ein Riegelgebäude mit 20 Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte für 50 Kinder. Das alte Bestandsgebäude wurde im Frühjahr 2017 bereits abgebrochen und der Spatenstich erfolgte am 9. August 2017. Die künftigen Mieter sind Mitglieder des Vereins „Horizonte“, dessen Ziel es ist, alternative Formen des Zusammenlebens anzubieten.







## MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG



Am 1. Januar 2016 wurde das Gelände Mark-Twain-Village an die MTV Bauen und Wohnen übergeben. Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 350 Millionen Euro wird die Wohnsiedlung einer zivilen Nutzung zugeführt, werden Bestandsgebäude saniert und Wohnbaufelder erschlossen und bebaut. Es entstehen ca. 114.000 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche und bis zu 1.300 Wohneinheiten: Miet- und Eigentumswohnungen der unterschiedlichsten Größen und Preisklassen. Ziel ist es, ein modernes, lebendiges, urbanes Quartier zu schaffen, mit viel Grün und einem Bürgerpark, attraktiven öffentlichen Nutzungen, Einzelhandel, Kultur, Sportmöglichkeiten und Bildungseinrichtungen.



*Abgebrochene und geräumte Baufelder A1-A3*





*Bautenstand Keller für Nahversorgungszentrum  
und Pflegeheim sowie weitere Gewerberäume auf Baufeld A4*







*Die einzelnen Schlafräume sind vom Grundriss bereits zu erkennen.*



## Wir fördern Menschen in DESWOS-Projekten!

Die Wohnungsnot von Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika zu bekämpfen, ist für uns in der Wohnungswirtschaft naheliegend. Gleichzeitig ist es uns ein gesellschaftliches Anliegen, auch die Lebensbedingungen dieser Menschen zu verbessern.

Dafür unterstützen wir die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., unserer Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit.

Seit 13 Jahren fördert die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG die Projekte der DESWOS als Mitglied und Spender. Über die DESWOS bekräftigen wir unser sozial verantwortliches Handeln. Denn mit dem Mitgliedsbeitrag und den Spenden fördern wir die soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Menschen in den Projektländern.

### **Unser Förderprojekt 2017**

#### **Afrika: Weiterführende Schule und Mädchenwohnheim in Mulanga, Sambia**

Schulunterricht unter freiem Himmel! Ohne ein Dach, Fußboden, Fenster & Türen ist kein Unterricht möglich.



Fotos: Brücke der Freundschaft e.V.

*Dank des Mädchenwohnheims können auch diese Mädchen und viele zukünftige Generationen die weiterführende Schule besuchen.*

Die 560 Schülerinnen und Schüler der Klassen 9 bis 12 im ländlichen Ort Mulanga zwängen sich beim Schulunterricht in nur zwei Klassenräume. Eine unzumutbare Situation, besonders, wenn so viele Jugendliche die Schule abbrechen.

Im Umkreis von 90 Kilometern gibt es keine andere weiterführende Bildungseinrichtung. Aus 11 Dörfern in der entlegenen Region in Sambia strömen die Kinder und Jugendliche nach Mulanga und legen täglich viele Kilometer Fußweg zurück. Die Eltern der Schüler sind vor Jahren selbst aktiv geworden und haben mit eigenen Mitteln den Bau von drei einfachen Schulklassen für die Älteren begonnen. Aber dann ging ihnen das Geld für Baumaterial aus.

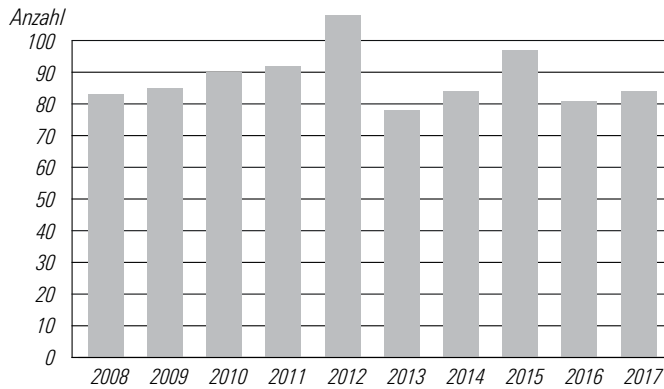
Die DESWOS und der Verein Brücke der Freundschaft vervollständigten die Bauarbeiten mit einer Bodenplatte, einem Dach, Verputz, Fenstern & Türen sowie zwei Lehrerräumen und einem Lagerraum.

Die Spende der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG aus dem Jahr 2017 hat geholfen, ein Mädchenwohnheim zu errichten. Die Bauarbeiten an dem 200m<sup>2</sup> großen Wohnheim in Mulanga gehen gut voran. Schon jetzt kann man die einzelnen Räume gut erkennen.

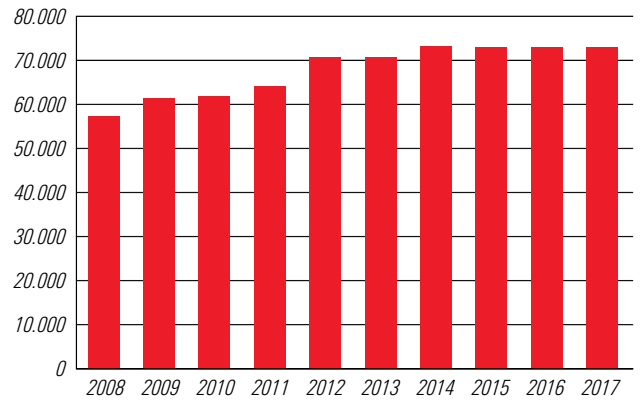
Hell und freundlich werden die 11 Zimmer für insgesamt 44 Mädchen. Das wird ihr Zuhause sein, wenn sie von montags bis freitags die Schule besuchen.

Diese Schülerinnen kommen aus weiter entfernten Dörfern. Ihre Eltern hätten es ihnen verboten, die weiterführende Schule zu besuchen, weil der tägliche Schulweg zu lang und zu gefährlich wäre. Der Schlafplatz im neuen Wohnheim ermöglicht ihnen den Schulbesuch!

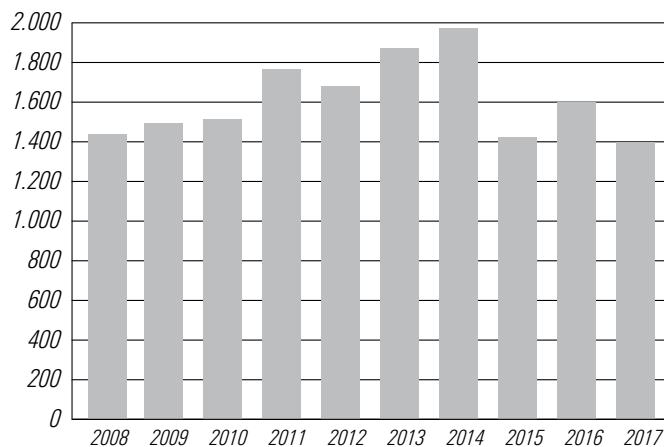
## Fluktuation



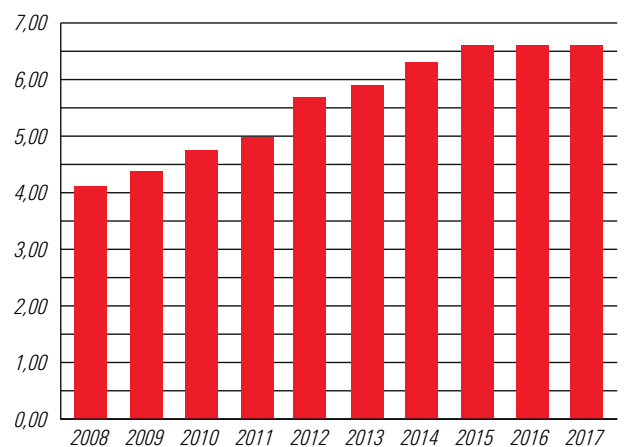
## Wohnfläche in m<sup>2</sup>



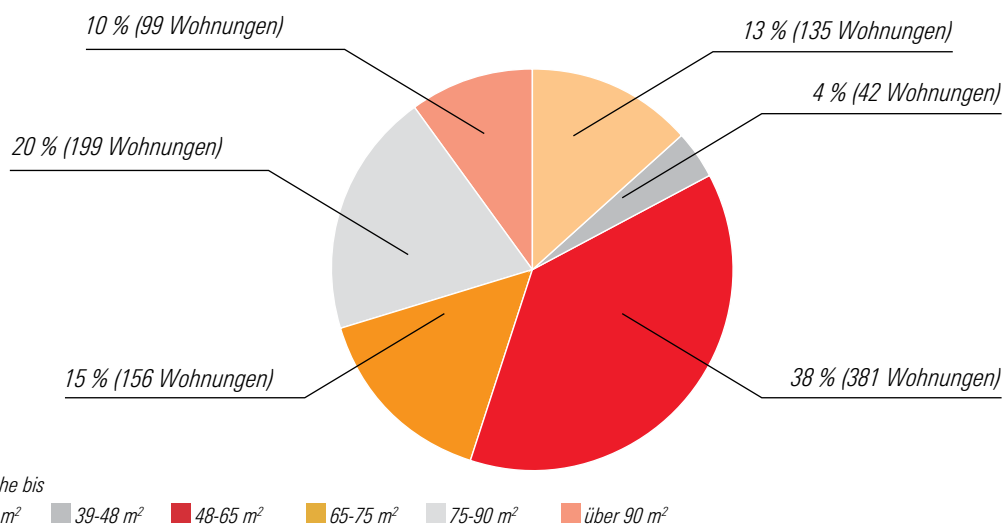
## Instandhaltung/Modernisierung in T€



## Jahressollmieten in Mio. €

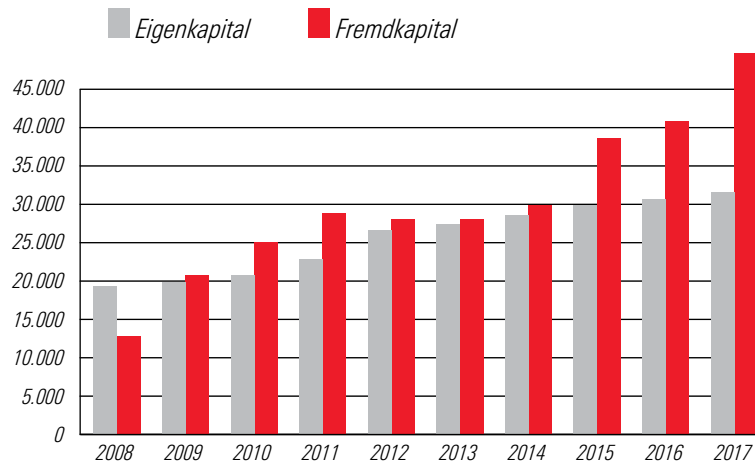


## Wohnungsbestand nach Größe in Anzahl und Prozent

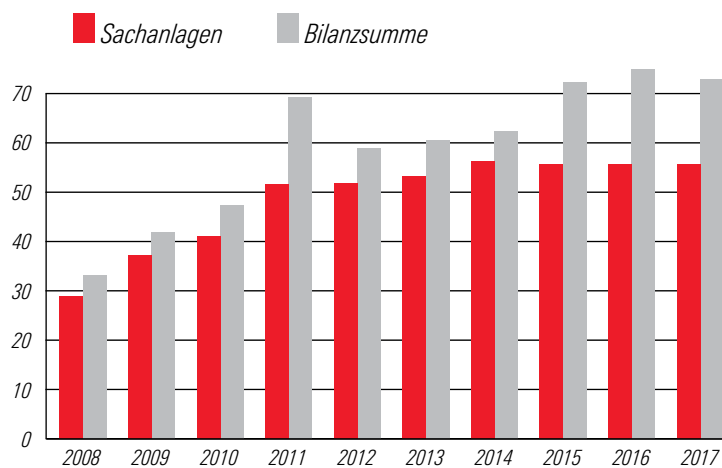




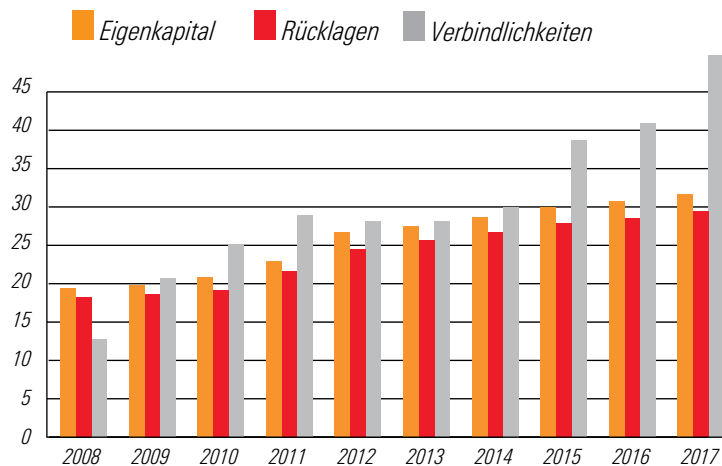
## Übersicht Eigenkapital/Fremdkapital in T€



## Bilanzsummen und Sachanlagen in Mio. €



## Bilanzzahlen in Mio. €





# Lagebericht des Vorstandes

## Grundlagen des Unternehmens

Die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG wurde am 19. Januar 1948 in Heidelberg gegründet. Mit den 4 genossenschaftlichen Grundprinzipien: Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstbestimmung und Selbstverantwortung war es das oberste Ziel die damalige Wohnungsnot zu beenden.

Zum 31.12.2017 hat die Genossenschaft 1.731 Genossenschaftsmitglieder. Diese halten insgesamt 11.620 Genossenschaftsanteile.

Das Hauptgeschäftsfeld bzw. das Kerngeschäft unserer Genossenschaft liegt in der Bewirtschaftung der eigenen Mietwohnungen zum Zwecke einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung unserer Mitglieder.

Daneben betreiben wir die Geschäftsfelder Bauträgergeschäft, Neubauprojektierung von Mietwohnungen und die Eigentumsverwaltung sowie die Fremdverwaltung. Daneben sind wir im Rahmen unserer Beteiligung an der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG als Geschäftsbesorger tätig.

Die entsprechende Gewerbeurteilung nach § 34 c Gewerbeordnung ist von der Stadt Heidelberg erteilt.

Der eigene Wohnungsbestand beträgt 1.012 Wohnungen, davon 13 Gewerbeeinheiten und 773 Abstellplätze in Garagen und im Freien.

Die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG stellt im Wohnungsmarkt im Rhein-Neckar-Kreis attraktive Mietwohnungen zu einem günstigen Preis-Leistungs-Verhältnis in einem sehr angespannten Wohnungsmarkt zur Verfügung. Auch im Jahr 2017 beherrschten die Themen, wie bezahlbarer Wohnraum, Höhe der Betriebskosten, Wohnungsneubau, Wohnungsförderung unser tägliches Handeln und Tun.

## Konjunktur und Wohnungsbau 2017

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch im Jahr 2017 durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte BIP lag nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt um 2,2 % höher als im Vorjahr. Positive Impulse für das Wachstum kamen auch 2017 primär

aus dem Inland. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 2 % höher als im Vorjahr. Die staatlichen Konsumausgaben stiegen mit einem Plus von 1,4 % unterdurchschnittlich.

Insbesondere die Brutto-Anlage-Investitionen legten 2017 im Vergleich zum Vorjahr mit einem Wachstum von 3,0 % überdurchschnittlich zu. Die Bauinvestitionen stiegen dabei um 2,6 % an, in Ausrüstungen wurde preisbereinigt 3,5 % mehr investiert als im Vorjahr. Die Brutto-Investitionen insgesamt, zu denen neben den Brutto-Anlage-Investitionen auch die Vorratsveränderungen zählen, lagen preisbereinigt im Vorjahresbereich um 3,6 % höher. Auch die deutsche Ausfuhr konnte im Jahresdurchschnitt 2017 zulegen: Exporte von Waren und Dienstleistungen stiegen preisbereinigt um 4,7 %, Importe legten mit einem Plus von 5,2 % ebenfalls stärker zu.

Für das Jahr 2018 erwartet die Bundesregierung in ihrer Prognose im Jahresdurchschnitt einen Anstieg des preisbereinigten BIP von 2,4 %. Begünstigend wirkt das wieder freundlichere weltwirtschaftliche Umfeld, welches zur Belebung von Außenhandel und Investitionen beiträgt. Solide Grundlage der positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung bleiben die binnenwirtschaftlichen Auftriebskräfte.

Die Verbraucherpreise in Deutschland lagen im Januar 2018 um 1,6 % höher als im Januar 2017, so die Werte des Statistischen Bundesamtes. Damit schwächte sich die Inflationsrate, gemessen am Verbraucherpreisindex zum Jahresbeginn leicht ab. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung erwartet in seinem Jahresgutachten 2017/2018 für den Prognose-Zeitraum einen zunehmenden Preisauftrieb aufgrund der weiter steigenden Kapazitätsauslastungen, voraussichtlich mit einem Anziehen der Kerninflationsrate auf 1,9 % im Jahr 2018.

Die Preise für Energie sind mitverantwortlich für den deutlichen Anstieg der Jahresteuersatzrate in 2017. Sie erhöhten sich im Jahr 2017 gegenüber 2016 um 3,1 %.

Im Jahresdurchschnitt 2017 waren in Deutschland 2.533.000 Menschen arbeitslos gemeldet, ein Rückgang von 158.000 im Vergleich zum Vorjahr. Die Erwerbslosenquote, gemessen als Anteil der Erwerbslosen an der Zahl der Erwerbstätigen, sank nach Angaben des



Statistischen Bundesamtes gegenüber dem Vorjahr von 3,9 % auf 3,7 %. Im Jahresdurchschnitt 2016 waren in Deutschland 2.691.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Ein Rückgang von 104.000 Personen im Vorjahresvergleich.

Ersten Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes zufolge, nahm die Gesamtbevölkerung Deutschlands im Jahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr um 346.000 Personen (plus 0,4 %) zu und lag somit am Jahresende bei 82,5 Millionen.

2015 hatte es mit einem Plus von 978.000 Personen (plus 1,2 %) noch einen deutlich höheren Anstieg gegeben. Hauptursache für den Zuwachs war 2016, wie schon in den Vorjahren, die Zuwanderung mit einem Überschuss von 498.000 Personen (2015: 1.139.000 Personen mehr). Gleichzeitig fiel 2016 das Geburtendefizit mit 118.000 geringer aus als im Jahr 2015 (-188.000).

2016 gab es in Deutschland insgesamt rund 41 Millionen Privathaushalte, in denen insgesamt rund 82,3 Millionen Menschen lebten, so das Statistische Bundesamt in seinem Jahrbuch 2017. Im Vergleich zum Jahr 1991 stieg die Zahl um 16,2 %, wobei aber die Anzahl der Haushaltsmitglieder von 2,27 im Jahr 1991 auf 2,01 in 2016 zurückging. Erwartet wird ein weiterer Anstieg der Privathaushalte wie eine Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes zeigt (43,2 Millionen bis 2035). Veränderungen in der Altersstruktur und Größe der Bevölkerung einerseits, sowie der Trend zu kleineren Haushalten andererseits, werden hier als prägende Faktoren für die Entwicklung der Privathaushalte angesehen – der Trend zu mehr 1- und 2-Personen-Haushalte wird zusätzlich für weitere 1,6 Millionen Haushalte sorgen. Die Zahl der Menschen in solchen Kleinhaushalten dürfte dabei von rund 45 Millionen (2015) auf etwa 50 Millionen im Jahr 2035 zunehmen, wobei davon knapp 26 Millionen 60 Jahre oder älter sein werden.

Laut Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden im Jahre 2016 in Deutschland 277.700 Wohnungen fertiggestellt, dies waren 2016 somit 12,1 % bzw. 30.000 mehr als im Jahr zuvor. Entsprechende Zahlen für das Jahr 2017 liegen bis dato noch nicht vor. Gemäß den offiziellen Zahlen für das Jahr 2016 war der Anstieg der genehmigten Wohnungen (plus 19,8 % auf 375.000 Wohnungen) weiterhin deutlich

höher als die Fertigstellungen. Das führte zu einem Überhang von nunmehr 605.800 genehmigten, jedoch nicht fertiggestellten Wohnungen und damit zu einem weiteren Anwachsen des Bauüberhangs auf den höchsten Wert seit 1999 (679.200). Von den im Jahr 2016 fertiggestellten Wohnungen waren 235.700 Neubauwohnungen in Wohngebäuden. Ein Anstieg der insbesondere aus der Fertigstellung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie in Wohnheimen resultierte. Die Fertigstellungen von Wohnungen in 1-Familienhäusern stiegen um 3,7 % (3.100 Wohnungen), in 2-Familienhäusern um 2,5 % bzw. 400 Wohnungen.

Laut Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden von Januar bis November 2017 in Deutschland 7,8 % (26.400) Baugenehmigungen von Wohnungen weniger erteilt als in den ersten 11 Monaten 2016. Demnach wurde von Januar bis November 2017 der Bau von insgesamt 313.700 Wohnungen genehmigt, sowohl Neubauten wie auch Umbauten an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die Zahl der Baugenehmigungen von Neubauwohnungen in Wohngebäuden hat in den ersten 11 Monaten 2017 gegenüber dem Vorjahrszeitraum um 5,3 % abgenommen.

## **Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg**

Eine durch das Prognos-Institut erstellte Studie im Rahmen der Wohnraum-Allianz kommt zum Ergebnis, dass sich die Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg durch unterschiedliche Entwicklungsdynamiken von Wohnungsangebot und –nachfrage auseinanderentwickelt haben und sich in einem deutlichen Ungleichgewicht befinden. Bedingt durch den Bevölkerungsanstieg, die Zuwanderung aus dem Bundesgebiet sowie Ausland und den Trend zu kleineren Haushalten ist die Wohnungsnachfrage in Baden-Württemberg in den letzten Jahren deutlich angestiegen.

Während landesweit die Zahl der Wohnungshaushalte (plus 4,6 %) im Zeitraum 2011-2015 um 215.000 Einheiten angestiegen ist, blieb die Entwicklung des Wohnungsangebotes deutlich zurück. Im gleichen Zeitraum wurden über Baufertigstellungen 149.000 neue Wohnungen realisiert. Somit ist festzustellen, dass insbesondere im Vergleich zum Anstieg der Wohnungshaushalte, die Erweiterung des Wohnungsangebotes in Baden-Württemberg mit nur 128.000 Einheiten deutlich zurückblieb. Rechnerisch wurden in

diesem Zeitraum in Baden-Württemberg lediglich 60 % der neuen Wohnungsnachfrage durch die Erweiterung des Wohnungsangebotes gedeckt. In diesem Zeitraum wurden demnach 88.000 Wohnungen zu wenig gebaut, die als aufgelaufener Wohnungsbedarf bezeichnet werden können.

In der Konsequenz führt dieses Ungleichgewicht der Wohnungsmarktentwicklung in Baden-Württemberg in den meisten regionalen Märkten zu einer deutlichen Verdichtung bzw. Verknappung von Wohnraum. Die Auswirkung ist eine deutliche Preissteigerung von Mieten, Kaufpreisen und Baulandpreisen in den entsprechenden regionalen Märkten.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass Baden-Württemberg und die regionalen Wohnungsmärkte angesichts des bestehenden Wohnraumdruks sowie des zukünftig steigenden Wohnraumbedarfs vor großen Herausforderungen stehen. Alle Anzeichen deuten darauf hin, dass sich kurz- bis mittelfristig keine wesentliche Entspannung der Wohnraumnachfrage abzeichnen wird und von einer Fortsetzung der steigenden Wohnungsnachfrage durch weitere Zuwanderung auszugehen ist.

Die Lösung und Bewältigung der Herausforderung des Wohnraumbedarfs in Baden-Württemberg als auch hier bei uns im Rhein-Neckar-Kreis erfordert eine gemeinsame Kraftanstrengung der Entscheidungsträger aus Landes- und Kommunalpolitik sowie der Partner aus der Wohnungswirtschaft.

## **Geschäftsentwicklung**

Das Geschäftsjahr 2017 hat mit einer positiven Geschäftsentwicklung abgeschlossen. Die Geschäftsleitung beurteilt die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG als geordnet. Nach wie vor investieren wir erfolgreich in die Wertverbesserung, Modernisierung und Ausstattung unserer Bestandswohnungen – parallel in die Verbesserung der energetischen Zustände unserer Mietobjekte. Daneben haben wir durch Investitionen bzw. Beteiligungen unsere Geschäftstätigkeit breiter aufgestellt. Der im Geschäftsjahr 2017 erwirtschaftete Jahresüberschuss hat die Planzahlen übertroffen. Die Gesamtinvestitionen unserer Genossenschaft im Berichtsjahr in den Bereichen Neubau, Erwerb,

Modernisierung und Instandhaltung sowie Beteiligungen beliefen sich auf insgesamt 6,8 Millionen Euro, davon rund 1,4 Mio. Euro für Instandhaltungen des Wohnungsbestandes. Die Finanzierung dieser Investitionen in den Bestand erfolgte ausschließlich aus Eigenmitteln. Die benötigten Finanzmittel für Neubauvorhaben sowie für die Beteiligungen wurden teilweise fremdfinanziert.

Bestand am 31.12.2016: 1.011 Wohnungen,  
davon 14 Gewerbeeinheiten

Bestand am 31.12.2017: 1.012 Wohnungen,  
davon 13 Gewerbeeinheiten

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche zum 31.12.2017 beträgt 73.078 m<sup>2</sup>.

Die Erhöhung um eine Wohnung des Gesamtbestandes resultiert aus dem Rückbau einer gekündigten Gewerbefläche im Objekt Zähringerstraße 44 in Heidelberg, die zu zwei 1-Zimmer-Wohnungen umgebaut wurde.

Wie bereits berichtet, hat unsere Genossenschaft ein Grundstück von der Konversionsgesellschaft der Stadt Heidelberg in der Mark-Twain-Straße in Heidelberg erworben. Das alte Bestandsgebäude wurde im Frühjahr 2017 abgebrochen, sodass im August der Baubeginn mit einem Spatenstich gefeiert werden konnte. Es entstehen 2 Gebäude, ein Kopf- und ein Riegelgebäude mit insgesamt 20 Mietwohnungen als 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, ein Gemeinschaftsraum, sowie eine Kindertagesstätte für 50 Kinder. Zwischenzeitlich sind die Rohbauten fertiggestellt, sodass ein Bezug der Wohnungen zum Jahresende 2018 vorgesehen ist. Die Kita soll voraussichtlich zum 1. Oktober 2018 in Betrieb gehen. Die Finanzierung der Gesamtkosten wird durch Eigenkapital, Fremdmittel, auch von der KfW, dargestellt.

Die im Rahmen der Verkehrssicherungsprüfung aller unserer Wohnimmobilien festgestellten Beanstandungen wurden durch beauftragte Handwerksunternehmen und unsere eigene technische Abteilung abgearbeitet. Zwischenzeitlich hat eine weitere Begehung im Rahmen der Verkehrssicherung stattgefunden.

Die Mieterstrukturen der Genossenschaft sind nach wie vor sehr stabil. Die Hausgemeinschaften funktionieren im Großen und Ganzen gut. Dazu tragen auch die umfangreichen Serviceleistungen unserer Genossen-





# Lagebericht des Vorstandes

schaft bei. Unsere „Hausmeister“ genießen bei unseren Mitgliedern höchstes Ansehen, weil sie in Notsituationen immer erreichbar und in der Regel schnell zur Stelle sind. Darüber hinaus verfügen wir seit Jahren über einen funktionierenden 24-h-Stunden-Notdienst und dies an 365 Tagen im Jahr.

Die Erlösschmälerung durch Leerstand bei Modernisierung betrug zum 31.12.2017 rund 21.800 Euro und ist somit über ein Drittel geringer als im Vorjahr. Die Erlöse der Kaltmieten haben sich um 36.900 Euro gegenüber dem Vorjahr auf insgesamt 6.603 T€ Euro erhöht. Die Erhöhung resultierte im Wesentlichen aus den Mieterhöhungen anlässlich Wohnungswechsel.

Im Berichtsjahr 2017 wurden 84 Wohnungen gekündigt und neu belegt. Die Fluktuationsrate beträgt 8,3 %, im Vorjahr 8,0 %.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden unserer Genossenschaft wieder verschiedentlich Grundstücke im Rhein-Neckar-Kreis zu einer möglichen Bebauung angeboten. Vorstand und Aufsichtsrat haben das ein oder andere Grundstück intensiv überplant, geprüft und kalkuliert. Leider ist jedoch festzustellen, dass keines der uns angebotenen Grundstücke wirtschaftlich realisiert werden konnte.

Für das gemeinsam mit der Baugenossenschaft Familienheim Mosbach eG vor Jahren erworbene Grundstück „Alte Jugendherberge“ in Eberbach wurde eine Umplanung der bestehenden Baueingabe durchgeführt. Ziel ist es nunmehr aufgrund der gestiegenen Baukosten, bezahlbare Wohnungen, u.U. öffentlich gefördert mit Mitteln aus dem Landeswohnraumförderprogramm zu erstellen. Derzeit werden Angebote von Generalunternehmern zur Kalkulation der Gesamtkosten eingeholt. Die Federführung bei einer Realisierung würde bei der Baugenossenschaft Familienheim Mosbach eG liegen.

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen hat unsere Genossenschaft im Jahr 2017 rund 1,4 Mio. Euro investiert. Die Mittel für Instandhaltungsaufwendungen wurden insbesondere in die Wohnraummodernisierung und deren Ausstattung, in die Neugestaltung von Treppenhäusern sowie in die Verbesserung des Wohnumfeldes investiert. Ein Schwerpunkt im vergangenen Jahr war auch zum Teil die Sanierung von Dächern und der Einbau von neuen Heizungszentralen.

In Heidelberg/Kirchheim wurden bei den Wohnobjekten Albert-Fritz-Straße/Langgarten 4 ältere Garagen abgerissen und durch 5 neue Fertiggaragen ergänzt. In diesem Zusammenhang wurden die Außenanlagen zwischen den beiden Wohnanlagen neugestaltet.

Der technische Zustand bzw. die Bestandsaufnahme sämtlicher Liegenschaften im eigenen Bestand zur Ermittlung des künftigen Instandhaltungsbedarfs wurde auch im Jahr 2017 fortgeschrieben. Demnach sind langfristig rund 4,9 Mio. Euro erforderlich. Dies entspricht einem Investitionsaufwand von rund 67 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im vergangenen Jahr wurden pro m<sup>2</sup> Wohnfläche rund 19 Euro investiert.

Wie bereits berichtet, wird sich aufgrund der über Jahre hinweg durchgeführten Instandhaltung- und Modernisierungsmaßnahmen der künftige Bedarf weiter nach unten entwickeln. Als Ergebnis der Klausur und als Ergebnis der wirtschaftlichen Betrachtung unserer Genossenschaft bis zum Jahre 2030, haben die Organe der Genossenschaft beschlossen, jährlich einen Betrag von rund 1,5 Mio. Euro für die Bestandsgebäude zur Verfügung zu stellen. Die hierfür erforderlichen finanziellen Mittel sind vorhanden und werden von den Gremien im Rahmen eines jährlichen Instandhaltungsplans geprüft und genehmigt. Somit wird sichergestellt, dass der eigene Wohnungsbestand auch in Zukunft entsprechend den Ansprüchen und den Vorstellungen unserer Kunden ausgestattet ist und weiterhin marktfähig bleibt.

## **Bauträgergeschäft**

Im Jahr 2017 fanden keine Aktivitäten im Bauträgergeschäft statt.

## **WEG-Verwaltung / Hausverwaltung für Dritte**

Insgesamt 12 Wohnanlagen mit 111 Einheiten und 272 Tiefgaragenplätzen wurden von unserer Baugenossenschaft im Rahmen der Fremdverwaltung und WEG-Verwaltung betreut. In den durchgeführten Eigentümerversammlungen wurde unsere Genossenschaft für das abgelaufene Geschäftsjahr als Verwalter entlastet. Für zwei Eigentümergemeinschaften endete der Verwaltervertrag im Jahr 2017. Für drei weitere Eigentümerverwaltungen werden die Verwalterverträge in 2018 auslaufen. Die Verwalterverträge wurden

unsererseits nicht verlängert, sodass sich die Anzahl der verwalteten WEG Einheiten weiter reduzieren wird.

## **Beteiligungen**

### **1. MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG**

Unsere Genossenschaft hat sich mit anderen Wohnungsunternehmen und den beiden Heidelberger Volksbanken an der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG beteiligt. Unsere Beteiligung beträgt 45,3 % des Gesamtkapitals, wovon bis zum 31.12.2017 insgesamt 17,13 Mio. Euro einbezahlt wurden.

Am 1. Januar 2016 wurde das Gelände Mark-Twain-Village an die MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG übergeben. Mit einem Gesamtvolumen von rund 352 Mio. Euro wird die ehemalige Wohnsiedlung einer zivilen Nutzung zugeführt. Bestandsgebäude wurden im südöstlichen Teil bereits saniert. 84 Mietwohnungen wurden Ende 2016 an die feststehenden Mieter übergeben. Insgesamt entstehen rund 114.000 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche mit bis zu 1.300 Wohneinheiten als Miet- und Eigentumswohnungen der unterschiedlichsten Größen und Preisklassen.

Ziel ist es, ein modernes, lebendiges und urbanes Quartier zu schaffen, mit viel Grün und einem Bürgerpark, attraktiven öffentlichen Nutzungen, Einzelhandel, Kultur, Sportmöglichkeit und Bildungseinrichtungen.

Im Oktober 2017 konnte für das Baufeld A4 der Spatenstich erfolgen. Unter großem öffentlichen Interesse wurde der Baubeginn eines Nahversorgers und eines Pflegeheimes mit 92 Einzelzimmern sowie weiteren Gewerbeflächen gefeiert. Die Fertigstellung dieses ersten Bauabschnittes ist für Ende 2019 vorgesehen. Parallel dazu haben die verschiedenen Geschäftsbesorger, die alle aus den Beteiligungs-Unternehmen rekrutiert sind, weitere Baufelder überplant, sodass wir davon ausgehen, dass im Jahr 2018 für die Baufelder A3.2, B4 sowie für die Bestandsgebäude auf den Baufeldern B1-B3 mit dem Bau begonnen werden kann.

Durch unsere Genossenschaft werden die Tätigkeitsfelder pre- und after-sale, Rechnungswesen, Grundstückswesen und Betriebskostenabrechnung abgedeckt.

### **2. Solarstrom FH HD GmbH**

Im Rahmen der im Jahr 2017 durchgeführten Dachsanierungen der Objekte Brahmstraße 4, Schwetzingenstraße 13 und Gerbodoweg 10 wurden nach den Sanierungen, auf diesen Dächern ebenfalls Fotovoltaik-Anlagen montiert. Somit konnte eine höhere Kapazität des Solarstroms erreicht werden.

Unsere Mitglieder kommen so in den Genuss von 100%igem Ökostrom. Eigentümer und Betreiber der Anlagen ist die Projektgesellschaft Solarstrom FH HD GmbH. Die Gesellschafter dieser GmbH sind die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG mit 80 % und die Wircon GmbH mit 20 %. Um die Strombelieferung der Mieter kümmern sich die Stadtwerke Heidelberg Energie GmbH. Sie setzen für das Projekt u.a. Mittel aus ihrem Ökostromprodukt Heidelberg green ein. Heidelberg green ist mit dem grünen Stromlabel gekennzeichnet und wird von den Umweltverbänden empfohlen.

Somit setzen wir gemeinsam mit Wircon/Wirsol und den Stadtwerken auf eine Weiterentwicklung in Heidelberg des erfolgreichen Mieter-Strommodell. So erhalten alle Mieter unserer Genossenschaft den zertifizierten Ökostrom direkt von den Stadtwerken Energie GmbH. Gleichzeitig fördern sie den Ausbau erneuerbarer Energien in der Region. Neben der Beteiligung in Höhe von 20 T€ Euro am Stammkapital, hat unsere Genossenschaft ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 117.660 Euro an die Solarstrom FH HD ausgegeben. Das Darlehen wird mit 4,5 % verzinst.

### **3. Solarstrom Familienheim Mosbach GmbH**

Die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG ist mit 35 % (9.100 Euro) an der GmbH beteiligt. Hauptgesellschafter ist die Baugenossenschaft Familienheim Mosbach eG. Ziel der Gesellschaft ist es, die Mieter mit günstigem Ökostrom von eigens auf den Dächern der Bestandsobjekte der Baugenossenschaft Familienheim Mosbach eG installierten Fotovoltaik-Anlagen zu versorgen (siehe auch Solarstrom FH HD GmbH). Unsere Genossenschaft hat ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 108.176,25 Euro gezeichnet, das ebenfalls mit 4,5 % verzinst wird.



# Lagebericht des Vorstandes

## Personal

Zum Jahresende 2017 beschäftigte unsere Genossenschaft 21 Mitarbeiter, davon 8 Mitarbeiter als Teilzeitbeschäftigte sowie 2 Auszubildende.

Auch im Jahr 2017 haben unsere Mitarbeiter rege davon Gebrauch gemacht, sich durch den Besuch von Tagesseminaren oder auch Langzeitkursen sowie Studien weiter zu qualifizieren. Gerne unterstützt die Geschäftsführung dieses Engagement der Mitarbeiter.

## Organisation

Wie bereits angekündigt und berichtet, haben wir unsere ERP-System GES durch ein neues ERP System WODIS Sigma zum 1.8.2016 abgelöst. Im Jahr 2017 wurde der Jahresabschluss erstmalig auf Grundlage des neuen ERP Systems aufgestellt. Im Sommer 2017 wurden auf Grundlage des neuen ERP Systems verschiedene Digitalisierungsmaßnahmen eingeleitet. So wurde der gesamte Aktenbestand der eigenen sowie fremdverwalteten Immobilien digitalisiert, sodass nun die entsprechenden Mitarbeiter schnelleren Zugriff auf die einzelnen Akten haben. Des Weiteren wurde zum Jahresende die digitalisierte Wohnungsabnahme eingeführt. Als Ergebnis können wir eine effizientere und für unsere Mitglieder schnellere Bearbeitung festhalten. Daneben haben wir im September im Rahmen der Neuvermietung von gekündigten Mietverhältnissen ebenfalls eine digitale Software, 'Immo Mio', zum Einsatz gebracht. Hierdurch können die Anfragen von Mietinteressenten noch schneller und effizienter abgearbeitet werden.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass durch die Einführung verschiedenlichster digitaler Software eine schnellere, sichere und für unsere Kunden zufriedenstellende Dienstleistung erbracht werden kann.

## Ergebnis

Aus allen Geschäftsfeldern wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 969.730,41 Euro erwirtschaftet. Die Verwendung soll wie nachstehend dargestellt, erfolgen:

Jahresüberschuss 2017	969.730,41 €
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage:	800.057,81 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	96.973,04 €
verbleiben für die geplante Dividende	72.699,56 €

Wir stellen fest, dass der Verlauf des Geschäftsjahres 2017 den Erwartungen, dem vorgesehenen Wirtschaftsplan und den gesetzten Zielen voll und ganz entspricht.



## Vermögenslage

Die Vermögenslage zum 31.12.2017 im Vergleich zum Vorjahr stellt sich wie nachfolgend abgebildet dar:

Vermögenslage	31.12.2017 in T€	v. H.	31.12.2016 in T€	v. H.	Veränderungen in T€
<b>Vermögenswerte</b>					
Anlagevermögen	73.022,9	88,6	68.925,0	92,0	4.097,9
<b>Umlaufvermögen</b>					
Verkaufsgrundstücke	927,6	1,1	927,6	1,2	0,0
Unfertige Leistungen u. Vorräte	1.809,5	2,2	1.789,7	2,4	19,8
Forderungen u. Abgrenzungsposten	257,1	0,3	114,9	0,2	142,2
Flüssige Mittel	6.402,2	7,8	3.194,4	4,2	3.207,8
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>82.419,3</b>	<b>100,0</b>	<b>74.951,6</b>	<b>100,0</b>	<b>7.467,7</b>
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	1.947,8	2,4	1.907,9	2,5	39,9
Rücklagen	29.600,8	35,9	28.690,5	38,3	910,3
Bilanzgewinn	72,7	0,1	67,6	0,1	5,1
	<b>31.621,3</b>	<b>38,4</b>	<b>30.666,0</b>	<b>40,9</b>	<b>955,3</b>
<b>Fremdkapital</b>					
Rückstellungen	982,5	1,2	1.016,4	1,4	-33,9
<b>Verbindlichkeiten</b>					
Gegenüber Kreditinstituten	47.184,8	57,2	40.878,8	54,5	6.306,0
Erhaltene Anzahlungen	2.050,9	2,5	2.072,3	2,8	-21,4
Übrige Verbindlichkeiten	579,8	0,7	318,1	0,4	261,7
	<b>50.798,0</b>	<b>61,6</b>	<b>44.285,6</b>	<b>59,1</b>	<b>6.512,4</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>82.419,3</b>	<b>100,0</b>	<b>74.951,6</b>	<b>100,0</b>	<b>7.467,7</b>

Die Vermögenslage ist durch das Anlagevermögen geprägt, das sich im abgelaufenen Geschäftsjahr im Wesentlichen durch Investitionen bei den Finanzanlagen als auch durch Neubauinvestitionen im Anlagenvermögen verändert hat. Das Gesamtvermögen beträgt zum 31. Dezember 2017 82.419,3 T€. Trotz des Jahresergebnisses in Höhe von 969,7 T€ hat sich die Eigenkapitalquote wegen der verlängerten Bilanzsumme reduziert. Sie beträgt 38,4 %. Die Vermögenslage sichert eine stabile weitere Geschäftsentwicklung unserer Genossenschaft.

## Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird darauf geachtet, dass sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachgekommen wird. Im Regelfall werden unsere Rechnungen mit Skontoabzug beglichen. Darüber hinaus gilt es

Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer angemessenen Dividende weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Mittel zur Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes und gegebenenfalls für Investitionen in den Neubau zur Verfügung stehen. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währungen, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzierungsinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Im vergangenen Jahr haben wir für einen größeren Teil von Finanzierungsmitteln, die zur Finanzierung unseres Anlagevermögens dienen, entsprechende Forward-Konditionen für die Jahre 2018, 2019 und 2020 gesichert. Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,3 %.



# Lagebericht des Vorstandes

Die Mittelherkunft und Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

<b>Kapitalflussrechnung</b>	<b>in T€</b>
Jahresüberschuss	969,7
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.396,3
- Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-14,0
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	19,8
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	6,0
+ Zinsaufwendungen	1.029,1
- Zinserträge und erhaltene Dividenden	-15,6
<b>= Cashflow</b>	<b>3.391,3</b>
- Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-19,9
- Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2,9
- Zunahme kurzfristiger Aktiva	-187,8
+ Zunahme kurzfristiger Passiva	317,6
<b>Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.498,3</b>
+ Einzahlungen für Abgänge des Sachanlagevermögens	24,8
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.448,5
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-4.067,6
+ Erhaltene Zinsen und Dividenden	15,6
<b>Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-5.475,7</b>
+ Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	7.450,0
- Planmäßige Tilgungen	-1.221,3
- Gezahlte Zinsen	-1.029,1
+ Einzahlungen auf Geschäftsguthaben (saldiert mit Auszahlungen)	53,1
- Auszahlungen für Dividenden	-67,5
<b>Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>5.185,2</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	3.207,8
+ Finanzmittelbestand zum 01.01.2017	3.194,4
<b>= Finanzmittelbestand zum 31.12.2017 (Inkl. Bausparguthaben)</b>	<b>6.402,2</b>

Die Finanzlage unserer Genossenschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr war jederzeit geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war immer gegeben. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich von 40.878 T€ Euro auf 47.184 T€ Euro erhöht. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Valutierung von Darlehen zur Finanzierung der Beteiligung an der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG und der Valutierung von Darlehen zur Finanzierung des Neubausvorhabens in der Mark-Twain-Straße, reduziert um die planmäßige Tilgung in Höhe von 1.221 T€.

Der bestehende Rahmenkreditvertrag mit der LBBW in Karlsruhe ist zum Bilanzstichtag nur zum Teil in Anspruch genommen. Aufgrund der geordneten Finanzsituation ist sichergestellt, dass die Mittel für die in den nächsten Jahren geplanten Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung als auch in den Neubau zur Verfügung stehen. Von den Hausbanken erhält unsere Genossenschaft eine gute Bonitätsbeurteilung.

## Ertragslage

Die Ertragslage wurde unter Verzicht und Verrechnung des Verwaltungsaufwandes auf die einzelnen Geschäftsfelder wie folgt dargestellt:

Ertragslage	2017 in T€	2016 in T€	Veränderungen in T€
<b>Betriebsbereiche</b>			
Hausbewirtschaftung	2.570,5	2.225,1	345,4
Verkaufstätigkeit	0,0	-3,7	3,7
Betreuungstätigkeit	240,8	174,7	66,1
Andere Lieferungen und Leistungen	53,5	53,0	0,5
Kapitaldienst	-29,0	-11,3	-17,7
Summe	2.835,8	2.437,8	398,0
Verwaltungsaufwand	1.987,4	1.871,4	116,0
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>848,4</b>	<b>566,4</b>	<b>282,0</b>
Übrige Rechnung	121,3	120,2	1,1
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>969,7</b>	<b>686,6</b>	<b>283,1</b>

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes erfolgte weitestgehend ohne Probleme. Erlösschmälerungen aus Sollmieten in Höhe von 21,8 T€ ergaben sich hauptsächlich aus modernisierungsbedingten Leerständen bei Wohnungswechseln. Die Abschreibung auf uneinbringliche Forderungen in Höhe von 12,4 T€ hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Bei den Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit sind die Vergütungen aus der Geschäftsbesorgung verbucht. Der Jahresüberschuss resultiert insbesondere aus dem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung. Es konnte ein zufriedenstellendes Gesamtergebnis erwirtschaftet werden. Die Eigenkapitalrendite beträgt 3,1%.

## Prognosen, Chancen und Risikobericht

### Prognosebericht

Die zukünftigen Planungen gehen von einer weiter erfolgreichen Entwicklung unserer Genossenschaft aus. Für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir ein Planergebnis von 729 T€ und 1.064 T€ in 2019. Hierdurch kann nachhaltig das absolute Eigenkapital gestärkt werden.

Für die geplante Geschäftsentwicklung sind entsprechende Eigenmittel als auch hinreichend Kreditlinien vorhanden.

## Risikobericht

### Branchenspezifische Risiken

Risiken aus der Preisentwicklung im Bau und Bauhandwerk halten wir unter Berücksichtigung unserer stabilen Einnahmesituation für beherrschbar. Die derzeit rasant gestiegenen Baukosten können aufgrund der guten Nachfrage, der Marktlage in der Rhein-Neckar-Region derzeit noch durch steigende Mieten bzw. Verkaufspreise kompensiert werden. Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung wurden mit den wichtigsten Gewerken Rahmenverträge über einen längeren Zeitraum vereinbart. Risiken einer möglichen konjunkturbedingten negativen Kaufkraftentwicklung, die wir derzeit allerdings nicht sehen, könnten wir aufgrund unserer soliden Vermögens-, Finanz- und Ertragslage begegnen.

### Ertragsorientierte Risiken

Aufgrund der guten Vermietbarkeit unseres Bestandes und den soliden vertraglichen Beziehungen mit unseren Auftragnehmern sowie mit dem qualitativ guten Wohnungsbestand gehen wir davon aus, dass wir unsere Ziele grundsätzlich erreichen können. Insbesondere ergeben sich aus unserer Sicht gute Chancen aus den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Metropolregion Rhein-Neckar.





# Lagebericht des Vorstandes

## Finanzwirtschaftliche Risiken

Risiken können sich nach wie vor aus instabilen Finanzmärkten ergeben, insbesondere ein Zinsänderungsrisiko.

Bei den Kreditinstituten zu denen unsere Genossenschaft Geschäftsbeziehungen unterhält, verfügen wir über ein gutes Rating. Somit kann jederzeit auf günstige Fremdfinanzierungsreserven zu günstigen Konditionen zurückgegriffen werden. Aufgrund des gestaffelten Darlehensverlaufes wird das Zinsänderungsrisiko vermindert. Des Weiteren werden derzeit aufgrund des noch niedrigen Zinsniveaus für zeitnah auslaufende Darlehen entsprechende Forward Vereinbarungen getroffen.

## Allgemein

Im Rahmen der Klausurtagung Anfang 2017 wurden Wirtschaftspläne bis zum Jahr 2030 mit den uns heute vorliegenden Informationen erstellt. Parallel dazu wurden entsprechende Liquiditätspläne erstellt.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich unsere Genossenschaft bis zum Jahr 2030 nach wie vor zufriedenstellend entwickeln kann. Es können jährliche Jahresüberschüsse erwirtschaftet werden.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende Kennzahlen können von unserer Genossenschaft für das Jahr 2017 ermittelt werden:

<b>Rentabilitätskennzahlen</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,5 %	2,3 %
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}}$	3,1 %	2,2 %
<b>Vermögens- und Finanzierungskennzahlen</b>			
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	88,6 %	92,0 %
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	11,4 %	8,0 %
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	58,2 %	55,6 %
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sachanlagevermögen}}$	107,8 %	105,2 %
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	38,4 %	41,0 %
<b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>			
Durchschnittsmiete je qm/p.m.	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	7,56 €	7,52 €
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten (ME)}}$	8,3 %	8,0 %
Instandhaltungs-/ Modernisierungskosten je qm/p.a.	$\frac{\text{Instandh.- Modernisierungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	19,14 €	21,91 €

## Chancenbericht

Aufgrund des guten Zustandes unserer Mietwohnungen und der hieraus resultierenden guten Vermietbarkeit sowie den soliden vertraglichen Beziehungen zu unseren Auftragsnehmern, gehen wir davon aus, dass wir unsere gesetzten Ziele erreichen können. Insbesondere ergeben sich aus unserer Sicht gute Chancen aus den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Metropolregion Rhein-Neckar. Durch die weiterhin kontinuierlich geplanten Investitionen in unseren Wohnungsbestand, der Beteiligung an der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG kann unsere gute Position am hiesigen Markt weiter ausgebaut und gestärkt werden. Unsere Ertragskraft gestattet es, größere Investitionen zum Teil aus Eigenmitteln zu finanzieren.

Unser Risikomanagement erkennt derzeit keine entwicklungsbeeinträchtigenden oder gar bestandsgefährdenden Risiken. Die stetig steigenden Baukosten sehen wir, wie bereits genannt, für beherrschbar an.

Das einzige Problem sehen wir zurzeit darin, dass die hohen Grundstückspreise, insbesondere in Heidelberg, einen Wohnungsneubau zu bezahlbaren Mieten einfach nicht mehr zulassen.

## Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Wesentlichen, von der Genossenschaft eingesetzten Finanzinstrumente sind Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten.

Zur Ausnutzung der aktuellen günstigen Finanzierungsbedingungen wurden Forward-Vereinbarungen für die in der nahen Zukunft auslaufenden Festzinsvereinbarungen abgeschlossen.

Die solide Mieterstruktur bewirkt, dass es nur in geringem Umfang zu Mietausfällen kommt. Die Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen getilgt.

Wir verfügen über ein unternehmens- und projektbezogenes Finanz- und Liquiditätsplanungs- und Überwachungsinstrumentarium, das nach konservativen Parametern ausgerichtet ist.

Heidelberg, 28. März 2018

Der Vorstand

Karin Heil

Peter Stammer



## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2017 die ihm nach Gesetz und Satzung vorliegenden Aufgaben wahrgenommen. Die Geschäftsführung hat ihn regelmäßig und umfassend über die Entwicklung der Lage der Genossenschaft sowie über die Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung, schriftlich bzw. mündlich informiert. Der Aufsichtsrat hat die erforderlichen Beschlüsse gefasst, die Geschäftsführung bei der Erfüllung ihrer Aufgaben unterstützt und sich über die wesentlichen Risiken der zukünftigen Entwicklung unter Berücksichtigung des KonTraG unterrichtet.

Aufsichtsrat und Vorstand traten im Berichtszeitraum zu vier ordentlichen und zwei Einzel-Aufsichtsratssitzungen zusammen. Schwerpunkte der Beratungen und Beschlussfassungen waren die Feststellungen des Jahresabschlusses, des Wirtschaftsplanes sowie die Instandhaltungs- und Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen. Auch wurde der Aufsichtsrat sehr ausführlich über die Ergebnisse der Klausurtagung des Vorstandes sowie über die Beteiligung an der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG informiert. Darüber hinaus wurden zahlreiche Sachthemen beraten. Zustimmungspflichtige Geschäftsvorfälle wurden mit dem Vorstand erörtert und durch den Aufsichtsrat geprüft bzw. genehmigt. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat ferner über die Bestandsentwicklung und die Vermietungssituation. Schwerpunktthema bei sämtlichen Sitzungen war auch die weitere Entwicklung im Konversionsprozess MTV Mark-Twain-Village. Auch über diese Entwicklung wurden alle Aufsichtsräte von Seiten des Vorstandes sowohl schriftlich als auch mündlich ausführlich informiert. Zusätzlich hat sich der Vorsitzende des Aufsichtsrates immer zeitnah, auch außerhalb der gemeinsamen Sitzungen, regelmäßig durch Berichte des Vorstandes über die aktuelle Geschäftsentwicklung und weitere Themen umfassend unterrichten lassen.

Der vorliegende Jahresabschluss der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG zum 31. Dezember 2017, der Bericht des Vorstandes, sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse wurden durch die WTS im Auftrag des Aufsichtsrates geprüft. Der schriftliche Prüfungsbericht wurde vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Die Prüfung hat keinen Anlass zur Beanstandung gegeben.

Der Aufsichtsrat wurde auch über das Ergebnis der Prüfungen des Jahresabschlusses 2017 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. im Mai 2017 unmittelbar nach Beendigung der Prüfung mündlich unterrichtet. Den schriftlichen Bericht hat der Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 hat keinen Anlass zu Beanstandung gegeben.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017, dem Lagebericht sowie dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zu und empfiehlt der Mitgliederversammlung den vorgelegten Jahresabschluss 2017 festzustellen und der Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG für das motivierte Engagement im abgelaufenen Geschäftsjahr und spricht seine Anerkennung zum erreichten Erfolg aus.

Heidelberg, 22. Mai 2018

DER AUFSICHTSRAT

Gerhard Schmitt  
AR Vorsitzender

# JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

Bilanz  
Gewinn- und Verlustrechnung  
Anhang





# Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva		31.12.2017	31.12.2016
	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	75,00	75,00	1.267,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	51.235.387,84		52.374.743,33
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	1.583.041,39		1.567.162,41
3. Technische Anlagen	187.713,00		200.945,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	368.066,00		370.875,00
5. Anlagen Im Bau	2.237.342,00		0,00
6. Bauvorbereitungskosten	0,00		116.283,10
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	55.611.550,23	950.000,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	17.168.741,75		13.130.737,00
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	225.836,25		196.270,00
3. Andere Finanzanlagen	16.700,00	17.411.278,00	16.700,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>73.022.903,23</b>	<b>68.924.982,84</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	822.783,21		822.783,21
2. Bauvorbereitungskosten	104.844,00		104.844,00
3. Unfertige Leistungen	1.809.492,22		1.765.414,90
4. Andere Vorräte	16.161,07	2.753.280,50	24.251,44
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	65.835,20		69.579,77
2. Forderungen aus Betreuung	141.026,85		9.471,21
3. Sonstige Vermögensgegenstände	23.747,99	230.610,04	19.516,32
<b>III. Flüssige Mittel + Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.543.173,52		2.426.729,14
2. Bausparguthaben	858.977,43	6.402.150,95	767.704,59
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>9.386.041,49</b>	<b>6.010.294,58</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	10.333,00	10.333,00	16.333,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>82.419.277,72</b>	<b>74.951.610,42</b>

Passiva		31.12.2017	31.12.2016
	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	89.811,13		70.406,21
2. der verbleibenden Mitglieder	1.857.858,28		1.836.029,22
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	160,00	1.947.829,41	1.440,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.031,72 € (924,57 €)			
<b>II. Kapitalrücklage</b>	164.740,24	164.740,24	151.610,24
<b>III. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	3.145.854,69		3.048.881,65
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 96.973,04 € (68.659,42 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage	21.427.666,56		20.627.608,75
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 800.057,81 € (550.389,35 €)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	4.862.485,60	29.436.006,85	4.862.485,60
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	969.730,41		686.594,22
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 897.030,85	72.699,56	- 619.048,77
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>31.621.276,06</b>	<b>30.666.007,12</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	772.849,00		786.892,00
2. Sonstige Rückstellungen	209.600,00	982.449,00	229.500,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.184.838,63		40.878.844,07
2. Erhaltene Anzahlungen	2.050.938,06		2.072.302,93
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	68.960,25		20.415,23
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	366.264,21		89.676,81
5. Sonstige Verbindlichkeiten	97.207,36	49.768.208,51	107.020,81
davon aus Steuern: 22.735,00 € (30.518,45 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (335,19 €)			
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	47.344,15	47.344,15	100.951,45
<b>Bilanzsumme</b>		<b>82.419.277,72</b>	<b>74.951.610,42</b>



# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

Gewinn- und Verlustrechnung		2017	2016
		€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.261.269,75		8.098.822,71
b) aus Betreuungstätigkeit	240.794,79		174.735,12
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	53.544,75	8.555.609,29	52.969,90
2. Veränderung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen		44.077,32	46.601,94
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		28.100,00	10.300,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		121.376,65	120.215,63
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.134.780,85		3.284.900,13
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	47,24	3.134.828,09	25.858,79
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>5.614.335,17</b>	<b>5.192.886,38</b>
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.150.188,33		1.138.786,23
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	258.099,78	1.408.288,11	216.219,46
davon für Altersversorgung:	61.608,69 € (26.252,62 €)		
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen		1.396.264,64	1.390.508,37
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		578.145,04	514.719,98
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		1.080,39	1.050,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		14.502,16	19.093,01
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.079.645,97	1.066.308,37
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.167.573,96</b>	<b>886.486,98</b>
14. Sonstige Steuern		197.843,55	199.892,76
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>969.730,41</b>	<b>686.594,22</b>
16. Einstellung in Ergebnisrücklagen		897.030,85	619.048,77
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>72.699,56</b>	<b>67.545,45</b>

## A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG mit Sitz in Heidelberg ist bei Amtsgericht Mannheim unter GnR 330040 eingetragen.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Unsere Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft im Sinne von § 267 HGB.

Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 274a und § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibung sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gem. § 254 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung bewertet. Bei den Herstellungskosten wurden eigene technische Leistungen aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände werden linear mit 33,33 % abgeschrieben.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden linear mit 1,24 % bis 11,55 % abgeschrieben.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten werden linear mit 4,00 % bzw. 5,00 % abgeschrieben.
- Technische Anlagen werden linear mit 5,00 % bzw. 8,64 % abgeschrieben.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear mit 6,61 % bis 20,03 % abgeschrieben.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150 € bis 1.000 € werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Bei den Finanzanlagen sind die Beteiligungen sowie die anderen Finanzanlagen mit den Anschaffungskosten bewertet.

Die Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, wurden mit dem Nominalwert bilanziert.

### Umlaufvermögen

Im Umlaufvermögen wurden die Grundstücke ohne Bauten, die Bauvorbereitungskosten sowie die unfertigen Leistungen mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Bei den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten ausgewiesen.

Die anderen Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit dem Nominalwert oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Die flüssigen Mittel sind mit dem Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.





## Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach der Projected Unit Credit Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet.

Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 3,68 %. Rentensteigerungen wurden in Höhe von 2,0 % p. a. berücksichtigt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt € 42.319,00. Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Zinssätzen abgezinst.

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von € 1.809.492,22 (Vorjahr: € 1.765.414,90) ausgewiesen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit über einem Jahr bestehen in Höhe von € 800,00 (Vorjahr: € 800,00) und betreffen die sonstigen Vermögensgegenstände.

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

Zinserträge	€ 0,00	(Vorjahr: € 5.813,00)
Zinsaufwendungen	€ 44.586,98	(Vorjahr: € 31.455,00)

<b>Verbindlichkeitspiegel</b>						
	Insgesamt €	Davon			€	Sicherung Grundpfand- rechte
		Restlaufzeit				
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.184.838,63 (40.878.844,07)	1.304.963,61 (1.150.433,36)	5.037.796,95 (3.774.961,46)	40.842.078,07 (35.953.449,25)	47.184.838,63 (40.878.844,07)	
Erhaltene Anzahlungen	2.050.938,06 (2.072.302,93)	2.050.938,06 (2.072.302,93)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	68.960,25 (20.415,23)	68.960,25 (20.415,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	366.264,21 (89.676,81)	366.264,21 (89.676,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	97.207,36 (107.020,81)	82.234,94 (92.170,03)	14.972,42 (14.850,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>49.768.208,51</b>	<b>3.873.361,07</b>	<b>5.052.769,37</b>	<b>40.842.078,07</b>	<b>47.184.838,63</b>	
Gesamtbetrag (Vorjahr)	(43.168.259,85)	(3.424.998,36)	(3.789.812,24)	(35.953.449,25)	(40.878.844,07)	

#### D. Sonstige Angaben

##### Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder
Anfang des Geschäftsjahres	1.717
Zugang	105
Abgang	91
<b>Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>1.731</b>

##### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

vbw Verband baden-württembergischer  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.  
Herdweg 52/54  
70174 Stuttgart

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 21.829,06 erhöht.



## **Mitgliedschaften in Organisationen/Verbänden**

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart

Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V., Berlin

Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V., Bietigheim-Bissingen

„Siedlungswerk Baden“, Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg e. V., Karlsruhe

KSD Katholischer Siedlungsdienst e. V. – Bundesverband für Wohnungswesen und Städtebau, Berlin

Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Heidelberg und Umgebung e. V., Heidelberg

DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Köln

Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V., Düsseldorf





# BAUGENOSSENSCHAFT FAMILIENHEIM HEIDELBERG

Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg



Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg e. G.

Weberstraße 4 · 69120 Heidelberg

Tel. 0 62 21/53 73-0 · Fax 0 62 21/53 73-18

E-Mail: [info@fhhd.de](mailto:info@fhhd.de) · [www.familienheim-heidelberg.de](http://www.familienheim-heidelberg.de)

